Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFETE DU BAS-RHIN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DE SAINTE-ODILE
- 2 AOUT 2021
N° 1323

PREFECTURE
DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ ET DE LA LÉGALITÉ

Bureau du Contrôle de Légalité

Affaire suivie par :
Nadine VENZKE
03.88.21.63.85
nadine.venzke@bas-rhin.gouv.fr

STRASBOURG, le 26 juillet 2021

PLAN LOCAL D'URBANISME

Attestation de réception du dossier

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE SAINTE ODILE
COMMUNE DE MEISTRATZHEIM

PLU MEISTRATZHEIM – MODIFICATION n°3 - NOTIFICATION : courrier du 8 juillet 2021 du Président de la communauté de communes

DATE DE RÉCEPTION DU DOSSIER PLU PLU MEISTRATZHEIM – MODIFICATION n°3 - NOTIFICATION
EN SOUS-PREFECTURE : 13 juillet 2021

LA PRÉFÈTE,
P. la Préfète
L'Adjoint au chef de bureau

Nadine VENZKE

PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale des affaires culturelles

Affaire suivie par :
Virginie Ronat
Pôle / Service : UDAP du Bas-Rhin
Tél : 03 69 08 51 09
Courriel : virginie.ronat@culture.gouv.fr
Réf : chrono 2021/1725

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Bas-Rhin

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE SAINTE-ODILE
26 JUIL. 2021
N° 1280

à

Direction départementale des territoires du Bas-Rhin
SUA/Pôle planification
A l'attention de Pierre FEHRNBACH
14 rue du Maréchal Juin
BP61003
67070 Strasbourg Cedex

Strasbourg, le 23/07/2021

Objet : Modification n°3 du PLU de Meistratzheim_avis sur projet notifié

1- Modifications envisagées

La modification simplifiée du PLU de Meistratzheim a pour objet :

- L'évolution du règlement écrit de la zone IAUX en modifiant, la hauteur maximale des constructions, les normes de stationnement, le pourcentage d'espaces verts et en précisant les conditions liées aux logements de fonction au sein de la zone.
- La suppression de la notion de tranches dans l'OAP sectorielle relative à la zone d'activités artisanales située en entrée Est du village.
- L'évolution des conditions d'urbanisation de la zone IAU « au lieu-dit Am Alten Bach » au Sud du secteur urbanisé communal.
- L'augmentation du seuil minimal d'urbanisation à l'ensemble de la zone au règlement écrit.
- L'ajout de l'échéance de 2025 pour pouvoir initier l'urbanisation de la zone au tome des OAP.

Certaines de ces modifications impactent les abords du monument historique implanté sur la commune.

2- Observations de l'UDAP

- La zone IAUX est située hors périmètre de, protection du monument historique. Toutefois, de par sa localisation en entrée de village et le long de la RD246, la modification de la hauteur des constructions aura un impact visuel fort.

⇨ Afin de limiter cet impact, il conviendrait de :
  - Prévoir une frange paysagère en bordure Est du secteur.
  - Ne pas autoriser d'aire de stockage le long de la RD.
  - Réglementer les matériaux et teintes utilisés ; imposer des matériaux de qualité, interdire les teintes vives et le blanc pur.
  - Pour le stationnement, prévoir des matériaux drainants et perméables.

- Les zones IAU « Am Alten Bach » et « Muehlgaerten et Kuerchgarten ». Ces deux zones sont dans le périmètre de protection du monument historique. La commune souhaite ralentir le rythme des constructions neuves en ajoutant une échéance d'ouverture à l'urbanisation de la zone « Am Alten Bach » à 2025.

⇨ Afin de maîtrise davantage les constructions nouvelles et l'augmentation de la population, il conviendrait de repousser l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Muehlgaerten et Kuerchgarten » à 2030 voire de rendre cette zone urbanisable après achèvement du secteur « Am Alten Bach ».

L'architecte des Bâtiments de France,
Cheffe de l'Unité départementale
de l'Architecture et du Patrimoine
du Bas-Rhin,

Agnès BLONDIN

PRÉFET
DU BAS-RHIN
Liberté
Égalité
Fraternité

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DE SAINTE-ODILE
16 AOUT 2021
N° 1388

Sous-préfecture
de Sélestat-Erstein

Affaire suivie par :
Direction départementale des territoires
Jérôme Bouctot
Tél :03 88 88 91 72
Mél : jerome.bouctot@bas-rhin.gouv.fr

Sous-préfecture de Sélestat-Erstein
Angélique Husson
Tél : 03 88 58 83 52
Mél : angelique.husson@bas-rhin.gouv.fr

Lettre recommandée avec A/R

Sélestat, le 12/08/2021

Madame la sous-préfète de Sélestat-Erstein

à

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile

Objet : PLU de Meistratzheim – Modification n°3 – Avis avant enquête publique

Annexe : arrêté préfectoral du 10 janvier 2019 créant un secteur d'information sur les sols

Vous m'avez communiqué le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Meistratzheim. Le dossier complet a été réceptionné en sous-préfecture le 13 juillet 2021.
Cette modification concerne les points suivants :
- évolution du règlement écrit de la zone IAUX
- suppression de la notion de tranches dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- évolution des conditions d'urbanisation de la zone IAU « lieu dit Am Alten Bach »

La zone IAUX est située hors périmètre de protection du monument historique. Toutefois, de par sa localisation en entrée de village et le long de la RD246, la modification de la hauteur des constructions aura un impact visuel fort. Cet impact est d'ailleurs renforcé par la destruction des arbres qui bordaient la route départementale il y a quelques années. Afin de limiter cet impact, il conviendrait d'élargir la frange paysagère en bordure Est du secteur prévue dans l'OAP, et d'ajouter une frange paysagère (haie mixte et arbres de grande taille) entre le bâtiment agricole existant et la limite Est de l'OAP. Il conviendrait également de ne pas autoriser d'aire de stockage le long de la RD, de réglementer les matériaux et teintes utilisés (en interdisant en particulier les teintes vives et le blanc pur), et enfin de prévoir des matériaux drainants et perméables pour les espaces de stationnement, conformément aux recommandations du SRADDET.

Par ailleurs, et bien que les modifications projetées n'empiètent sur aucune servitude d'utilité publique j'attire votre attention sur la présence d'anciennes décharges illégales situées notamment à proximité de la zone 1AUX à vocation artisanale ; les projets d'urbanisme dont l'emprise sera située sur ou à proximité de ces anciennes décharges devront tout particulièrement prendre en compte la question du risque sanitaire lié à la pollution du milieu souterrain (transfert potentiel de polluants par les sols, les gaz des sols et la nappe).

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DE SAINTE-ODILE
15 AOUT 2021

L'arrêté préfectoral du 10 janvier 2019 créant un secteur d'information sur les sols sur la commune de Meistratzheim en application de l'article R.125-45 du Code de l'environnement nécessite d'être annexé au PLU. Celui-ci est annexé au présent courrier.

En conséquence, j'émets un **avis favorable** au projet de modification du PLU, **sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus.**

La préfète,
Par délégation,
La sous-préfète

Annick Pâquet

Sous-Préfecture de Sélestat-Erstein
4 allée de la 1ère Armée – BP 60208 – 67604 SELESTAT Cédex
Tél : 03.88.58.83.58
sp-selestat-erstein@bas-rhin.gouv.fr
www.bas-rhin.gouv.fr